

# Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale

Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna

Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536

www.associazionenotai.it

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 113/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Roberto Gualdrini

Gestore della Vendita telematica: Astalegale.net S.p.A.

\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 8 marzo 2023 è stata conferita al Professionista delegato **Notaio Roberto Gualdrini** delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile: **LOTTO UNICO** (denominato Lotto n. 1 nella relazione di accertamento peritale)

#### Descrizione del compendio immobiliare

N. 4 aree di terreno edificabile limitrofe tra loro, aventi medesima destinazione urbanistica, site in Comune di Solarolo, Via Padrina/Via Morandi, all'interno di un progetto unitario convenzionato, non completato e non collaudato. I termini previsti dalla convenzione risultano ad oggi scaduti.

#### Identificazione catastale:

Catasto Terreni del Comune di Solarolo, Foglio 8, particelle

- 850, qualità Vigneto, classe U, superficie mq. 757, reddito dominicale Euro 9,60, reddito agrario Euro 7,82;

- 851, qualità Vigneto, classe U, superficie mq. 808, reddito dominicale Euro 10,24, reddito agrario Euro 8,35;

- 868, qualità Vigneto, classe U, superficie mq. 712, reddito dominicale Euro 9,03, reddito agrario Euro 7,35;

- 871, qualità Vigneto, classe U, superficie mq. 654, reddito dominicale Euro 8,29, reddito agrario Euro 6,76.

Il perito rileva l'interclusione delle particelle 851,868 e 871, accessibili solo attraverso una strada privata di cui la società esecutata ha la proprietà per 2/3 (non oggetto di pignoramento e di alienazione). Dovrà essere cura e onere dell'acquirente la risoluzione della problematica. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

**Confini** (risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

Relativamente alle particelle 850, 851 e 868: ragioni , proprietà per 1/48;

, proprietà per 1/48; , proprietà per 1/48; ,

, proprietà per 2/3; , proprietà per 1/48;

, proprietà per 1/48; , proprietà per 1/48;

, proprietà per 1/96; , proprietà per 1/96;

, proprietà per 1/96; , proprietà per 1/96;

, proprietà per 1/96; , proprietà per 1/48; A,

, proprietà per 1/96; , proprietà per 1/96;

, proprietà per 1/24;

, proprietà per 1/96; ,

proprietà per 1/48 (part. 895). ..... (part. 564),  
 ..... (part. 863), ..... , proprietà per 1/3;  
 ..... , proprietà per 1/3; ..... , proprietà per 1/3 (part. 798),  
 con sede in ..... (part. 874),  
 varie proprietà (part. 894), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati  
 o variazioni intervenute.  
 Relativamente alla particella 871: ragioni ..... con sede in ..... (part.  
 856), ragioni ..... , proprietà per 1/48; ..... , proprietà per 1/48;  
 ..... , proprietà per 1/48; ..... , proprietà per  
 2/3; ..... , proprietà per 1/48;  
 proprietà per 1/48; ..... , proprietà per 1/48; ..... , proprietà per  
 1/48; ..... proprietà per 1/96; ..... proprietà per  
 1/96; ..... , proprietà per 1/96; ..... , proprietà per 1/96;  
 ..... , proprietà per 1/48; ..... , proprietà per 1/96; 1  
 ..... , proprietà per 1/96; ..... , proprietà per 1/48;  
 ..... , proprietà per 1/24; ..... , proprietà per 1/96;  
 ..... , proprietà per 1/96; ..... , proprietà per 1/48 (part. 895),  
 varie proprietà (part. 893), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati  
 o variazioni intervenute.  
 In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura  
 del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro  
 materializzazione in sito.

**Atto d'obbligo edilizio e convenzione edilizia** (risultante dall'elaborato peritale agli atti della  
 procedura e oggetto di pubblicazione)

Si richiamano l'atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ravenna il giorno 08/11/2002 art.  
 n. 14263 e la convenzione edilizia stipulata con il Comune di Solarolo trascritta a Ravenna il  
 09/01/2007 all'art. 446.

#### **Situazione occupazionale:**

Libero

**Regolarità edilizia e urbanistica** (risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e  
 oggetto di pubblicazione)

"Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 27/06/2012, Notaio  
 Barisone di Imola (BO), Rep. 42.680/7.793) riportava:

*6) La Parte alienante dichiara che, in relazione al terreno oggetto del presente atto, il Comune  
 di Solarolo ha rilasciato in data 10 febbraio 2007 permesso di costruire n. 3/2007 per "progetto  
 unitario relativo ai sub comparti n. 2 e n. 3 dell'area posta in via Padrina e via Morandi, in  
 attuazione della scheda A del P.R.G."*

Nonostante i beni oggetto di pignoramento risultano aree di terreno non edificate (ad eccezione  
 di alcune recinzioni perimetrali) si è comunque proceduto ad accesso agli atti presso lo Sportello  
 Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina svolgendo presa

visione in data 31/01/2023 relativamente al permesso di costruire per progetto unitario  
 (convenzionato) sopra citato, di cui si riportano i precedenti amministrativi relativi:

- autorizzazione paesaggistica del 27/07/2006, prot. 4745/2006
- permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007, prot. 914/2007, per progetto unitario relativo  
 ai sub comparti n. 2 e n. 3 dell'area posta in Via Padrina e Via Morandi, in attuazione della  
 Scheda "A" del PRG, intestato a "omissis"
- denuncia di inizio attività del 07/05/2007, prot. 2827/2007 per variante in corso d'opera al  
 permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007
- comunicazione di inizio lavori di permesso di costruire del 16/10/2007, prot. 6511/2007
- richiesta di voltura del permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007 in data 18/10/2007,  
 prot. 6513/2007, da "omissis" a "omissis", concessa in data 10/01/2008, prot. 126/2008

- comunicazione di subentro del Direttore Lavori Architettonico del 25/03/2008, prot. 1716/2008

- richiesta di voltura del permesso di costruire n. 3/2007 del 10/02/2007 in data 18/04/2008, prot. 2228/2008, da "omissis" a "omissis", concessa in data 28/04/2008, prot. 2502/2008

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati e delle indagini svolte presso il Servizio Urbanistica e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, si ritiene di rappresentare la seguente situazione da un punto di vista edilizio e urbanistico:

- le opere di urbanizzazioni previste nel progetto unitario oggetto di convenzione non risultano essere state completate o collaudate, risultando altresì la probabile esecuzione in difformità ovvero di non esecuzione di alcuni interventi

Conseguentemente, non è stato ancora possibile procedere alla cessione delle aree (peraltro di terzi) a destinazione pubblica previste dal progetto unitario. In specifico, secondo quanto riferito e non essendo possibili accertamenti diretti (comunque non previsti nell'incarico ricevuto), appaiono esserci insufficienze nel sistema di laminazione delle acque del complesso, in parte affidate progettualmente anche ai lotti oggetto di pignoramento, in parte alla strada di lottizzazione, in parte agli altri lotti già edificati e in parte alle zone oggetto di standard pubblico.

- per quanto gli adempimenti previsti da convenzioni fossero garantiti da fidejussione a favore dell'amministrazione comunale (comune non escussa), non è escluso che questa possa ritenersi capiente rispetto alle effettive esigenze per il completamento delle opere di urbanizzazione, per la loro risoluzione o adeguamento e in generale per ogni onere necessario alla collaudabilità e presa in carico delle opere del Comune.

Non è dunque escluso – apparendo viceversa probabile e da considerarsi in via cautelativa – che il futuro acquirente (e/o aventi causa) dovrà sostenere oneri necessari all'adempimento della convenzione in questione affinché l'area edificabile possa avere tutti i requisiti per una completa edificazione per l'ottenimento di ogni atto amministrativo necessario alla realizzazione, al completamento e alla commerciabilità (tra cui, ad esempio, l'ottenimento di permessi di costruire e/o, in ultimo, dell'agibilità dei fabbricati di possibile realizzazione)

Una precisa e specifica determinazione di tali oneri non risulta ad oggi determinabile necessitando una consistente interlocuzione con i vari enti competenti e/o specifiche verifiche tecniche, con gli attuatori, con gli eventuali coobbligati e in generale dalle modalità di risoluzione della problematica, dipendente peraltro anche dalle effettive modalità di utilizzazione e fabbricabilità delle aree di terreno oggetto del presente compendio e/o dall'eventuale compartecipazione di altri soggetti interessati.

In conclusione (e inserendo in senso lato in questo paragrafo anche gli oneri conseguenti agli adempimenti convenzionali), fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia, del Servizio Urbanistica nonché eventualmente dell'Ufficio Legale del l'Unione della Romagna Faentina anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di proporre un deprezzamento forfettario e indicativo pari al 30% rispetto al valore di area assunta pienamente urbanizzata e priva di oneri e obblighi di convenzione, per l'esecuzione di ogni opera e adempimento necessario ad

avere le aree edificabili compiutamente urbanizzate attraverso il complemento e il collaudo delle opere di urbanizzazione. In generale e in assoluto, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge e limitatamente all'ambito previsti da tale normativa edilizia, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni."

**Destinazione urbanistica** (risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

"Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PSC (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Solarolo n. 30 del 24.02.2010) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Ambito urbano consolidato (art. 4.3)

Il RUE (approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 06.12.2017 e successive varianti) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano
- Art. 7 - Ambito residenziale misto consolidato – Tessuti ordinari

Si riporta per completezza stralcio dell'articolo:

**Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato**

**1. Definizione**

*E' l'insieme delle aree prevalentemente residenziali all'interno del centro urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravvisa l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento e trasformazione, migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche degli edifici.*

*Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-10 della LR 20/2000.*

*E' suddiviso in due sottoambiti:*

- *tessuti spontanei: interessano parti di città sorte senza un preciso piano e rappresentano nuclei identitari in cui favorire un naturale processo di addensamento;*
- *tessuti ordinari: rappresentano la gran parte della periferia, sorta sulla base di piani con tipologie eterogenee, in cui graduare nello specifico le nuove possibilità di intervento.*

**2. Destinazioni d'uso**

*Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera c2), con la seguente precisazione:*

*le funzioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, lettera e) sono limitate alla categoria degli esercizi di vicinato, fermo restando che le attività esistenti alla data di adozione del RUE possono trasferirsi in altra sede e/o ampliare la Sv anche superando il limite dell'esercizio di vicinato: in quest'ultimo caso è consentito un ampliamento massimo del 50% della Sv esistente, fermo restando il limite delle medio-piccole strutture di vendita e il rispetto delle norme di settore.*

**3. Interventi**

*Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:*

- *tessuti spontanei:*
  - *SCO max 55% della SF;*
  - *H max 7,50 m.*
- *tessuti ordinari:*
  - *SCO max 45% della SF;*
  - *H max 9,50 m.*

*I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5*

*“Attività edilizia e procedimenti” all’art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell’Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell’impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].*

*E’ consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all’apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.*

*Il volume dovrà comunque rientrare nei limiti di cui all’art. 7 del DI 1444/1968.*

*E’ sempre possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella SCO, nonché i balconi secondo quanto disposto nella Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” all’art. 75/5*

*[Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti] fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell’ambito della pratica edilizia.*

*Rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E’ comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).*

*Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione -anche se eseguiti a stralci- sono assoggettati:*

*◦ a SIO di cui all’art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo (SIO)], alle condizioni di cui al successivo comma 4, qualora interessino una Sul compresa fra 2.300 m<sup>2</sup> e 4.000 m<sup>2</sup>;*

*◦ a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m<sup>2</sup>.*

*Nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (SCO) o l’altezza massima (H max) o che siano destinati ad usi non conformi alle norme di zona, il relativo volume esistente può essere incrementato -anche previa demolizione- del:*

*◦ 10% a condizione che l’Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 40% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;*

*◦ 20% a condizione che l’Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 60% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;*

*nei suddetti casi di incremento volumetrico, la distanza minima dai confini è pari a 5 m e l’edificio ampliato non dovrà comunque superare i parametri eccedenti già raggiunti sul lotto e nell’edificio originario.*

*Per gli edifici esistenti conformi al RUE quanto a superficie coperta, altezza massima e destinazioni d’uso, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è possibile ampliare la SCO max del 20%.*

#### **4. Condizioni di intervento nei casi di SIO**

*Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all’art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:*

*◦ il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l’affitto a prezzi convenzionati con l’Amministrazione;*

*◦ il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le*

*medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;*

*• il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.*

*Si rimanda in ogni caso alle più specifiche previsioni delle tavole dei vincoli (Tav. C2 A.2, C2 B.2, C2 Ca.2, C2 Cb.2 e C2 D.2), tra cui si ritiene di evidenziare che parte (marginale) del compendio appare essere inserita in area soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 per distanza dal Canale dei Molini.*

*Infine, si rimanda in ogni caso a quanto espresso nel certificato di destinazione urbanistica del 27/10/2022 rilasciato dall'Unione della Romagna Faentina, PG 92664/2022, a seguito della richiesta in data 27/10/2022, P.G. 92548/2022, di cui si riporta uno stralcio:*

#### ***c e r t i f i c a***

*che l'area distinta al Catasto del Comune di Solarolo al:*

*• Foglio 8 Mappale 850-851-868-871;*

*è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Solarolo come segue:*

***REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO***

*• Foglio 8 Mappale 850-851-868-871;*

***Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano***

***Art. 7 - Ambito residenziale misto consolidato – Tessuti ordinari***

*I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:*

*• Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 2.3*

*• Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 2*

*I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).*

*L'elaborato "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.*

*Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.*

*Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia."*

***Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti.***

*\* \* \**

#### **Il Professionista delegato**

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti rende noto:

**- che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità indicata nel presente avviso;**

**- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);**

**- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;**

**- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);**

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
  - che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
  - che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;
  - che non sarà consentito il pagamento rateale;
  - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penale), anche ove fossero non opponibili;
  - che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;
  - che l'offerta è irrevocabile;
  - che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna [www.tribunalediravenna.it](http://www.tribunalediravenna.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteanvvisi.it](http://www.asteanvvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - **che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., oppure quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**
- Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;
- **che l'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da chi non sia avvocato e sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa;**
  - che l'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, potrà essere liberato alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c.;
  - che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica presso apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
  - che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
  - che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;

- che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;
- che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale;
- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;
- che con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima.

\*\*\*

Per effetto della delega si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 576 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale allo scopo:

#### **INDICA**

- prezzo base della vendita: euro 31.248,13 (euro trentunomiladuecentoquarantotto/13);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: euro 23.436,10 (euro ventitremilaquattrocentotrentasei/10), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (euro duemila/00) per ogni rilancio.

#### **AVVISA**

che il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 9,40 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

\* \* \*

#### **SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE**

**Escluso il debitore**, sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato:

- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;
- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;
- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento interno della persona giuridica e dell'ente stesso.
- un avvocato, in forza di procura speciale notarile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (offerta per persona da nominare);

**Offerte formulate da soggetti diversi da quelli sopra indicati (ad esempio: mero presentatore) verranno considerate e dichiarate inammissibili.**  
**Si precisa che:**



- verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;
- non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.

\* \* \*

**CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE**  
**(ART. 12 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015)**

L'offerta presentata telematicamente secondo le istruzioni reperibili all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf) consultabili anche sul sito del Tribunale di Ravenna "protocollo di istruzioni per la partecipazione alle aste" deve contenere quanto di seguito indicato.

All'offerta devono essere allegati i documenti, di cui in appresso, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art 12 del D.M. n. 32/2015. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. n. 32/2015.

**A) OFFERENTE PERSONA FISICA**

**A1) Offerente persona fisica.**

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e recapito telefonico (dell'offerente medesimo).

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

(i) scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

(ii) nel caso in cui l'offerente sia:

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

- coniugato o unito civilmente, scansione del relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile (da richiedere presso gli Uffici Comunali del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio o l'Unione Civile)

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni e voglia che l'immobile oggetto di vendita sia catastalmente volturato anche a nome del coniuge, all'offerta, che dovrà contenere, in relazione al coniuge stesso, le indicazioni di cui al punto a1), dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del coniuge non offerente.

Si informa sin da ora che, nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, ma voglia avvalersi delle specifiche ipotesi di esclusione da tale regime di cui all'art. 179, lettere c), d) ed f), c.c., il coniuge non offerente, dopo il saldo del prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà rendere, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, la dichiarazione di cui all'art. 179, ultimo comma, c.c., da consegnare al professionista delegato nei termini che verranno da lui indicati.

**A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di sette giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**A3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), ed eventualmente di cui al punto a2, all'offerta dovrà essere allegata scansione del permesso o della carta di soggiorno in corso di validità.

In caso di mancata allegazione di tale documento, l'offerta sarà considerata e dichiarata ammissibile ricevibile e dichiarata valida solo in caso di verifica positiva della condizione di reciprocità.

**A4) Offerente persona fisica incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno):**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), all'offerta dovrà essere allegata scansione del provvedimento autorizzativo dell'operazione emesso dal Giudice competente.

Qualora i rappresentanti dell'incapace siano più di uno (ad esempio: i genitori del minore di età), l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno di loro, ma alla stessa dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del rappresentante che non ha sottoscritto l'offerta.

**B) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE**

L'offerta, come detto, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, che comparirà anche quale presentatore e dovrà indicare le proprie generalità ed allegare all'offerta stessa una scansione di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale. L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita I.V.A. rilasciata in Italia (se diversa dal codice fiscale) ed indirizzo pec della persona giuridica offerente, ed il titolo in base al quale il legale rappresentante presenta l'offerta.

All'offerta medesima, per le persone giuridiche che vi sono iscritte, dovrà essere, altresì, allegata scansione della relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di trenta giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**B1) Società di persone (società semplici, in nome collettivo ed in accomandita semplice)**

All'offerta dovrà essere allegata scansione dei patti sociali vigenti.

Se vi sono più amministratori con poteri congiunti, all'offerta stessa dovrà, inoltre, essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori.

**B2) Società di capitali (società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata e cooperative)**

Nel caso in cui:

(i) la società sia amministrata da un Amministratore Unico, ma dall'allegata visura del Registro delle Imprese risulti che l'operazione debba essere deliberata od autorizzata dai soci, all'offerta dovrà essere allegata scansione della relativa delibera assembleare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(ii) la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione e dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti che l'operazione sia stata delegata al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori;

(iv) l'offerta sia sottoscritta con firma digitale da un membro del Consiglio di Amministrazione (Presidente, Vice Presidente o Amministratore o Consigliere Delegato) al quale dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti attribuito il relativo potere, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto che legittimi l'offerente all'operazione, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile,

### **B3) Enti diversi dalle società**

All'offerta dovranno essere allegati l'atto costitutivo e lo statuto vigente, nonché scansione della eventuale della deliberazione dell'organo competente ad autorizzare l'operazione, che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato la scansione del certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;

- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata scansione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'esistenza dell'ente stesso, i suoi dati identificativi e i poteri rappresentativi in capo all'offerente;

## **C) OFFERENTE AVVOCATO**

### **C1) Avvocato quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

Nell'offerta dovranno essere indicati i dati dell'Avvocato quale presentatore, il titolo in base al quale presenta l'offerta, ed i dati del soggetto offerente.

All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione della procura speciale notarile, di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato presentatore, nonché i documenti indicati ai punti che precedono a seconda della tipologia di soggetto offerente.

### **C2) Avvocato offerente per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.**

Nell'offerta dovranno essere indicati unicamente i dati dell'Avvocato quale presentatore ed offerente, ed il titolo in base al quale presenta l'offerta.

All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato medesimo.

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il professionista delegato la procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

\* \* \*

**In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni**

tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;
- H) l'indicazione del referente della procedura;
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e il **termine per il relativo pagamento** che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione
- M) l'importo versato a titolo di cauzione;
- N) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- O) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- P) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- Q) il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni di pertinenza;
- R) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for *Standardization*;
- S) **bonifico attestante il versamento della cauzione**  
(necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

\* \* \*

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in oggetto, avente le seguenti coordinate IBAN: IT86N0623013142000030285461, acceso presso Credit Agricole Italia S.p.a. con indicazione della seguente causale: "cauzione RGE N. 113/2021 Trib.Ra - LOTTO UNICO - Professionista Del. Notaio Roberto Gualdrini".

La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato, dal professionista delegato o suo sostituto, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo al fine di una corretta contabilizzazione dell'importo.

\* \* \*

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** **ART. 12 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.**

**L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito quale prezzo base nell'ordinanza e dunque nel presente avviso nonché se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.**

Per presentare l'offerta con modalità telematiche, occorre accedere al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste dal D.M. 32/2015:

- **utilizzo di una casella PEC e del dispositivo di firma digitale** con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta è definita **presentatore** e deve necessariamente **coincidere con l'offerente** (ossia il soggetto che in caso di aggiudicazione si intesterà l'immobile) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Per maggiori dettagli si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel **"Manuale Utente per la Presentazione dell'offerta"** telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di deposito della offerta con largo anticipo rispetto al termine sopra fissato.

\* \* \*

### **MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA** **ARTT. 12 E 13 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015**

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l'offerta** (bottone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e ricaricarla nel sistema.

L'offerta a questo punto può essere **confermata** ed inoltrata.

L'ultimo adempimento riguarda il **pagamento del bollo digitale**.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione

dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" reperibili sul sito internet pst.giustizia.it.

La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal pst.giustizia.it ed allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertavp.dgsia@giustiziacert.its](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.its) senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

\* \* \*

**DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**  
**AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA**  
**ART. 14 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015**

L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate. L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

\* \* \*

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

**In caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

**In caso di pluralità di offerte:** in caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

**La gara avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

**Offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nelle forme da questi indicati, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso il professionista delegato l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta.

**Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:** il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.**

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante disposizione di storno o bonifico (in tale caso con valuta alla data di detto bonifico) da effettuarsi ove possibile mediante funzionalità home banking sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

\* \* \*

### **SALDO PREZZO**

#### **E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione):

- in caso di gara nel termine non prorogabile di 120 giorni, salvo il caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore e questo elemento fosse risultato il criterio determinante ai fini dell'aggiudicazione;
- in caso di unica offerta, e quindi in assenza di gara, il termine sarà quello indicato nell'offerta, non prorogabile.

In ogni caso, nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine non prorogabile.

**Ai sensi dell'art. 585, 4° co. c.p.c. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nella misura liquidata dal G.E.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire sul c/c bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare e le cui coordinate verranno comunicate dal Professionista Delegato. Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'originale della contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato.

Si precisa che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo sul conto della Procedura.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c..



Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato specificando il nominativo del Notaio rogante e la data di stipula del mutuo. In tal caso le somme dovranno essere erogate sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la nota di iscrizione pronta per essere iscritta e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

\* \* \*

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dr. Roberto Gualdrini* contattando il numero **377/9415717**, ovvero all'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via **Ginanni n. 8** al numero tel. **0544/219977**.

Ravenna, 5 agosto 2025

Il Professionista Delegato  
Notaio Roberto Gualdrini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Gualdrini', with a large, stylized initial 'R'.